



# O A S

## Ak – 337

Kuparivuoren-rin-  
teen asemakaa-  
vanmuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

### SISÄLLYSLUETTELO:

1. Aloite ja suunnittelun tavoite	2
2. Suunnittelualue ja nykytilanne	2
3. Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset	3
4. Osalliset	6
5. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	7
6. Vaikutukset ja niiden arviointi	8
7. Yhteystiedot	8

## TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Kuparivuoren alueelle Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadun varrelle. Asemakaavan muutos korvaa voimassa olevan Satamatien asemakaavan (Ak-99, vahvistunut 26.9.1978) ja osan Kuparivuoren urheilupuiston asemakaavasta (Ak-270, vahvistunut 23.5.2001).

## 1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Kuparivuorenrinteen asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu alkujaan kaavoituskatsauksessa 2016 ja myöhemmin kaavoituskatsauksessa 2019, jolloin hyväksymiskäsittelyn tavoitteeksi on asetettu vuosi 2020. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Naantalin keskustan rakennemallin ja Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaista rakentamista Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadunvarren alueella Kuparivuoren juurella.

## 2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa. Alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta yhtä yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, jolla sijaitsee ½1½ kerroksisen omakotitalon pihapiiri. Omakotitalo on rakennettu 1960-luvulla. Toinen alueella oleva 1940-luvulla rakennettu omakotitalokiinteistö on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on jyrkkää ja metsäistä Kuparivuoren rinnettä. Suunnittelualueen naapurustossa Kuparivuoren laella sijaitsee urheilu- ja liikuntakeskus halleineen, huoltorakennuksineen, kenttineen ja kuntoratoineen.



## TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Kuparivuoren urheilupuiston kaupunginpuoleisen rinteen asuntorakentamisen mahdollisuuksia. Myös pysäköinti- ja liikennöintiratkaisuja tutkitaan. Kaavassa varaudutaan mahdolliseen pysäköintilaitokseen, jota on alustavasti suunniteltu sijoitettavaksi Kuparivuoren alle ja joka voisi palvella laajempiakin alueita.

Urheilutalon, -kentän sekä jäähällien toiminnot sekä ulkoilureitit säilytetään nykyisellään. Kaavatyössä huomioidaan Kuparivuorentien rooli Kuparivuoren tunnelin varatienä.

Kaavatyössä arvioidaan vaikutuksia mm. alueen luontoarvoihin, Kuparivuoren urheilupuiston ja virkistysalueen toimintoihin sekä liittymistä olemassa olevaan rakennettuun kaupunkikuvaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on 40000 m<sup>2</sup> (n. 4 ha).

*Ote peruskartasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella soikiolla (kartta ei ole mittakaavassa).*

### 3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

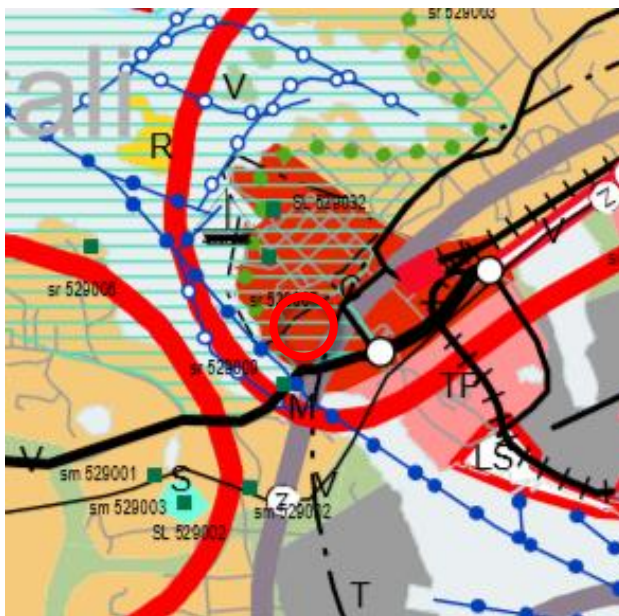
Alueella ovat voimassa Satamatien (Ak-99, vahvistunut 26.9.1978) sekä Kuparivuoren urheilupuiston (Ak-270, vahvistunut 23.5.2001) asemakaavat.

Suunnittelualue rinteiden alaosassa Uolevi Raaden kadun varrella on puistoaluetta (P-10). Yläosa alueesta on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja osin yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Aluetta sivuavat Uolevi Raaden katu ja Kuparivuorentie. Yksityinen maanomistus sijoittuu puistoalueelle, eikä sille ole osoitettu asemakaavassa tonttia eikä rakennusoikeutta.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### Maakuntakaavat



Ote maakuntakaavayhdistelmästä: Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahv. 23.8.2004), Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 11.6.2018) (Kartta ei mitataavassa)

### YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on luonnontilaista virkistysaluetta ja on maastonmuodoiltaan koilliseen viettävää jyrkkärinteistä kallioaluetta. Kasvillisuudeltaan alue on havupuuvaltainen, kulutusherkkä avokalliopaljastumia sisältävä kallio muodostuma. Suunnittelualue liittyy Kuparivuoren urheilupuiston alueeseen ja on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) Naantalin Vanhankaupungin viressä.

Olemassa olevaan jätevesi- ja vesihuoltojärjestelmään liitytään suunnittelualueen koillis- ja luoteisrajalla. Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee alueella noin +3,0 ja +40,0 m välillä.

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUETTA C

Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

#### KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

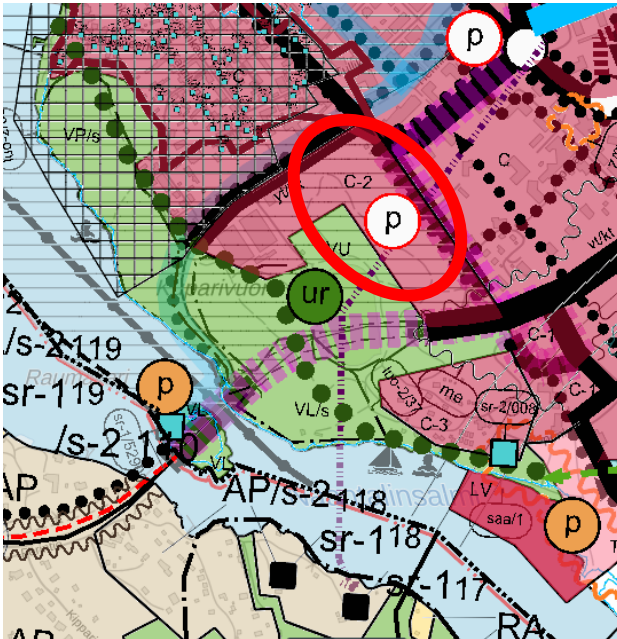
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

## Keskustan rakennemalli



Ote keskustan rakennemallista. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punareunaisella kuviolla (kartta ei ole mittakaavassa).

## Yleiskaava



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punaisella soikiolla (kartta ei ole mittakaavassa).

Keskustan alueelle on hyväksytty 2013 Keskustan rakennemalli. Siinä on tutkittu kaupungin keskustan maankäytöllisiä ja liikenteellisiä järjestelyitä.

Rakennemallissa Kuparivuoren kulma sekä Uolevi Raaden kadun ja Kuparivuoren-tien varret on osoitettu rakennettavaksi. Lisäksi rakennemallissa on osoitettu Kuparivuoren alle kallioon louhittava pysäköintilaitos.

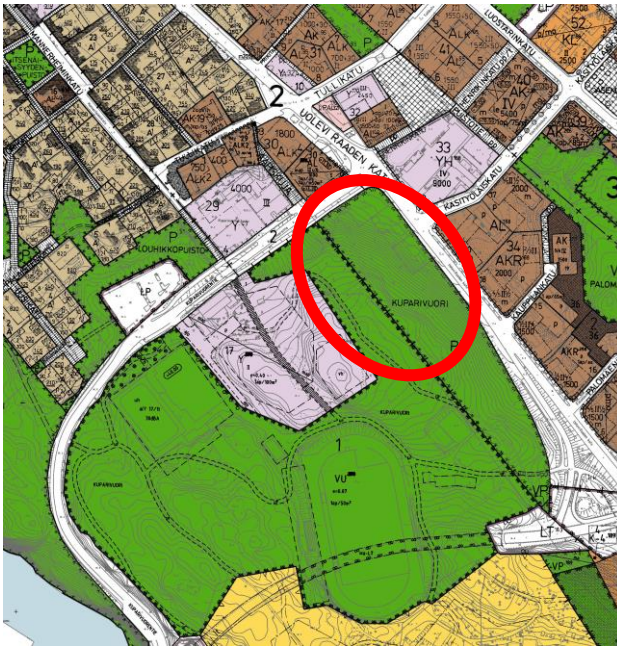
### SUUNNITTELUALUE ON OSOITETTU KESKUSTA-TOIMINTOJEN ALUEEKSI C-2.

Aluetta kehitetään osana keskustan sekoittuneiden toimintojen aluetta.

Uudisrakennusten sijoittelussa ja korkeusasemissa on otettava huomioon näkyvyys suurmaisemassa. Rakentamisella ei saa rikkoa puuston muodostamaa maiseman horisonttiviivaa.

Suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintialue, -laitos tai liityntä-pysäköinti mahdollisuus tunnuksella p.

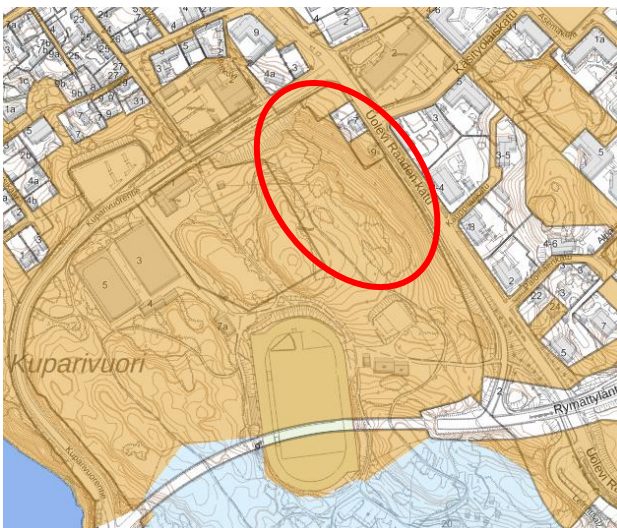
## Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueella on voimassa Sattamatien (Ak-99, vahvistunut 26.9.1978) sekä Kuparivuoren urheilupuiston (Ak-270, vahvistunut 23.5.2001) asemakaavat. (Kartta ei mittakaavassa)

Suunnittelualue koostuu pääasiassa puistoalueesta (VP-10), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) ja osin yleisten rakennusten korttelialueesta (Y). Yksityinen maanomistus sijoittuu puistoalueelle, eikä tonteille ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punareunaisella kuviolla (kartta ei ole mittakaavassa).

## Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa punareunaisella soikiolla (kartta ei ole mittakaavassa).

Naantalin kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta yhtä omakotikiinteistöä Uolevi Raadenkadun varrella.

Kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla ja sinisellä värillä (leirintäalue)



## 4. Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

### OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin energia Oy
- DNA Oy



## 5. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

### Vireille tulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016.

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Lisäksi laaditaan alustavat maankäyttöluonnokset, joiden pohjalta konsernijaosto tekee linjapäätöksen.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen ja -selostuksen, jotka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

### Ehdotusvaihe

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttöso-  
pimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Konsernijaosto käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

### Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle, joka päättää asemakaavasta.

## PROSESSIN VAIHEET / AIKATAULU ARVIOITU

- vireille tulo
  - kaavoitusaloite
  - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus
  - kaavoituskatsaus kh
  
- valmistelu- eli luonnosvaihe
  - OAS
  - selvitykset
  - vaihtoehdot
  - kaavaluonnos + selostus
  - käsittely
  - kuulutus: [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi), ilmoitustaulu sekä Rs
  - nähtävillä / mielipiteet
  - lausunnot
  
- ehdotusvaihe
  - maankäyttöso-  
pimus
  - kaavaehdotus + selostus
  - vastineet luonnoksesta
  - käsittely
  - kuulutus: [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi), ilmoitustaulu ja Rs
  - nähtävillä / muistutukset
  - lausunnot
  
- hyväksymisvaihe
  - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
  - vastineet ehdotuksesta
  - käsittely
  - kuulutus; [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi), ilmoitustaulu ja Rs
  - valitusaika hallinto-oikeuteen

**Rs**= Rannikkoseutu

**Ki**= Kaupungin ilmoitustaulu

1/ -16

6/ -19

12/ -19

3/ -20



## 6. Vaikutukset ja niiden arviointi

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Asemakaavaa visualisoidaan havainnekuvin.

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen kaupunkikuvaan sekä läheisen urheilupuiston ja virkistysalueen toimivuuteen.

## 7. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi) sekä:

Naantalin kaupunki  
Ympäristövirasto | maankäyttöosasto | asemakaavoitus  
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali  
p. (vaihe) +358 2 4345 111

[kirjaamo@naantali.fi](mailto:kirjaamo@naantali.fi) | [etunimi.sukunimi@naantali.fi](mailto:etunimi.sukunimi@naantali.fi)

## KESKEISET ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliin ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- yritysvaikutukset

Kaupunginarkkitehti  
Oscu Uurasmaa  
p. +358 44 4171 229

Kaavoitusarkkitehti  
Markku Toivonen  
p. +358 44 3232 309

Suunnitteluavustaja  
Eeva Rytkölä  
p. +358 44 4171 248